kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LS) für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung

rev Recognised European Valuer
Martin Zägel
REV-DE/IVD/2021/10
TEGoVA

St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr. D-ZP-16018-01-00
Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS)
Dipl.-Ing. (FH)
Martin Zägel
Zert.-Nr. DIA-IB-235 - Gültig bis: 11.09.2026

G U T A C H T E N

18-K-10/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus und 2 PKW-Garagen bebaute Grundstück
in 66629 Freisen, Wendalinusstrasse 3



Nahezu ebenes Grundstück 1.220m², Massivbau Bj. 1959, Daten nach Bauplan: voll unterkellert, Whg. EG ca. 82m², Whg. DG ca. 47m², angebaute Garage mit EG-Erweiterung und Dachterrasse, zus. PKW-Garage freistehend ohne Katastereintrag, Feuchte/Putz/Holzschäden sichtbar, Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlag

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.12.2025 in AUSSENBEWERTUNG MIT SICHERHEITSABSCHLAG
ermittelt mit rd.

139.000 €.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**7**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Zweifamilienhaus	8
3.3	Garage angebaut	11
3.4	Garage extern	11
3.5	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**36**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**37**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und 2 PKW-Garagen
Objektadresse:	Wendalinusstrasse 3 66629 Freisen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Haupersweiler, Blatt 1484, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Haupersweiler, Flur 6, Flurstück 6/2, Fläche 1220 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel Schorlemerstrasse 33 66606 St. Wendel
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2025
Qualitätsstichtag:	01.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	**Außenbesichtigung mit Sicherheitsabschlag. Trotz rechtzeitiger Terminierung mit Zustellbestätigung niemand anwesend**.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • digitaler aktueller Flurkartenauszug • Bodenrichtwertauszug • Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen • Baulastenauskunft, Altlastenauskunft • Ermittlung von Vergleichsmieten • Marktbericht ZGA Saarland 2024, LK Neunkirchen 2025

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz rechtzeitiger Terminierung mit Zustellbestätigung war niemand anwesend. Bereits im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, daß bei einer Außenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag nach sachverständigem Ermessen wertmindernd verrechnet wird zum Ausgleich von evtl. vorhandenen, nicht einsehbaren Mißständen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Freisen (ca. 8100 Einwohner); Ortsteil Haupersweiler (ca. 600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	nächstgelegene größere Städte: St. Wendel (ca. 8 km entfernt) Landeshauptstadt: Saarbrücken (ca. 30 km entfernt) Bundesstraßen: B41 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A62 (ca. 2 km entfernt)

demografische Struktur

Indikatoren	2023 Freisen
Bevölkerung (Anzahl)	7.867
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-4,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,5
Geburten (je 1.000 Einwohner)	8,3
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner)	14,9
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner)	-6,6
Zuzüge (je 1.000 Einwohner)	51,7
Fortzüge (je 1.000 Einwohner)	45,0
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner)	6,7
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner)	8,0
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner)	-12,6
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner)	7,1
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner)	4,2
Durchschnittsalter (Jahre)	47,5
Medianalter (Jahre)	51,1
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,0
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	47,1

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	77,1
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,4
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,2
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	19,0
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,6
Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar)	1,6

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	nahezu eben; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 51 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1220,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> trapezförmiges Grundstück, Übergröße ggü. Richtwertgrundstück (1.220m² >> 600m²)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Sackgasse; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen mit Aufbrüchen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	unterstellt: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; **Bauwichgarage an südlicher Grenze ohne Katastereintrag**;

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte Verkauf durch Dritte ist untersagt!

	eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen für Abweichungen vorlagen oder vorgetragen wurden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Haupersweiler, Blatt 1484, **keine** wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) werden unterstellt als nicht vorhanden angesehen, da wegen Außenbesichtigung keine weiteren eigentümerseitigen Informationen vorlagen. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt **mit Ausnahme der nicht in der Katasterkarte verzeichneten freistehenden Garage an der südlichen Grundstücksgrenze sowie des Überbaus der angebauten Garage zu Wohnzwecken.**
Bei dieser Wertermittlung wird jedoch grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, etwaige zusätzliche Genehmigungs/Planungskosten gelten mit dem Sicherheitsabschlag als berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück wird unterstellt bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei angenommen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt bzw. unterstellt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück nach ist nach Planvorlage mit einem Zweifamilienhaus und 2 PKW-Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Haftungsausschluss:
Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten ! Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere konnte wegen Außenbesichtigung nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	**folgende Informationen beruhen auf den vorliegenden Plänen und sachverständigen Einschätzungen, Abweichungen können auftreten:** Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	von außen sichtbar älter modernisierte Dacheindeckung, Dämmung nicht einsehbar Zugangstreppe teilmodernisiert Fenster nur bedingt einsehbar wegen geschlossener Rollläden, unterstellte ältere Modernisierung Aussenputz der angebauten Garage älter erneuert
Flächen:	Nach vorliegenden Plänen, innere Aufteilung in Realität nicht bekannt: Wohnfläche EG ca. 82m² inkl. Anbau und 1/4-Ansatz der Terrasse auf der Garage Wohnfläche DG ca. 47,7m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Giebeldreieck Süd mit Plattenverkleidung unbekannten Materials und Aufbaus teilweise Feuchte/Putzschäden am KG sichtbar und induktiv meßbar

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung nach Plan und sachverst. Einschätzung

Flächenberechnung auf Grundlage der Pläne, Aufteilung und Umsetzung in Realität nicht nachweisbar:

Kellergeschoss:
Waschküche, Diele, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:
Wohnung 1 bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, zusätzlich 1 Zimmer im Anbau auf Garage und Terrassenanteil, Wohnfläche gesamt ca. 82m²

Dachgeschoss:
Wohnung 2 bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Wohnfläche ca. 47,7m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	**Folgende Informationen basieren auf den vorliegenden Plänen und der Baubeschreibung sowie nach Unterstellung auf Basis üblicher Ausbauten vergleichbarer Objekte**: Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Beton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht einsehbar
Treppen:	Kellertreppe: Beton Geschosstreppe: Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, beschädigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Dämmung nicht einsehbar

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Klärgrube nicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

	sichtbar
Elektroinstallation:	unterstellt durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	unterstellt Zentralheizung als Pumpenheizung, gas- oder ölbetrieben, Kaminausrohrung über Dach sichtbar Wärmeverteilung unterstellt mittels PLP-Heizkörpern oder Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) nach Plan
Warmwasserversorgung:	unterstellt zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnräume unterstellt

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen oder mineralischer Strukturputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele oder Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen
Fenster:	unterstellt älter modernisierte Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung, Rollläden in Kunststoff sichtbar
Türen:	Eingangstür: Alu/ oder Holztür mit Lichtausschnitt, beschädigt
sanitäre Installation:	unterstellt je Wohnung 1 Bad mit Wanne oder Dusche, WC, Waschbecken in älterer Modernisierung
besondere Einrichtungen:	unterstellt keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchte/Putzschäden am KG und Zugangstreppe sichtbar und induktiv meßbar Holzbauteile tlw. stark verwittert (z.B. Anbau EG auf Garage)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Anbau EG auf Garagendach mit überdachtem Terrassenbereich (keine Baugenehmigung hierzu vorliegend), Holzkonstruktion mit starker Verwitterung sichtbar
besondere Einrichtungen:	unterstellt keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
Allgemeinbeurteilung:	Der äußerlich sichtbare bauliche Zustand ist mäßig, es besteht sichtbarer Sanierungsstau z.B. am Kellermauerwerk, Aussentreppe, Geländestützwände, Holzbauteile Garagenüberbau

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.3 Garage angebaut

Baujahr: 1959 nach Plan;
Bauart: massiv, Größe ca. 3,15 x 6,90;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtor;
Fenster: vorhanden
Überbau mit Holzkonstruktion als EG-Erweiterung mit überdachtem Terrassenanteil ohne Katastereintrag du vorliegende Baugenehmigung

3.4 Garage extern

Baujahr: geschätzt ca. 1975, keine Daten vorhanden;
Bauart: massiv, Größe ca. 3,7x9m;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: unterstellt Holzkonstruktion, mit Wellplattendeckung;
Tor: Stahlschwingtor
Kein Katastereintrag vorhanden, keine Bauantragsdaten aus Bauarchiv erhältlich, eine Baugenehmigung konnte nicht übermittelt werden

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Zugangstreppe mit Teilüberdachung, befestigte Stellplatzfläche und Garagenzufahrt in Betonpflaster, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Gartenhaus an östlicher Grundstücksgrenze

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und 2 PKW-Garagen bebaute Grundstück in 66629 Freisen, Wendalinusstrasse 3 zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haupersweiler	1484	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haupersweiler	6	6/2	1.220 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.220 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 35,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.12.2025	× 1,000	aktuellster Wert

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	1.220	× 0,835	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 29,23 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 29,23 €/m²**	
Fläche	× 1.220 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 35.660,60 € **rd. 35.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 insgesamt **35.700,00 €**.

E1: Anpassung der Grundstücksgröße auf Basis der Auswertungen von ProSa-Sprengnetter Software

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV)

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von Immobilien Scout 24 freigestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage angebaut	Garage extern
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	777,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	303,70 m²	21,70 m²	34,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	255.974,90 €	10.524,50 €	16.490,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	485.328,41 €	19.954,45 €	31.265,04 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	485.328,41 €	19.954,45 €	31.265,04 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	11 Jahre	10 Jahre
• prozentual		68,75 %	81,67 %	83,33 %
• Faktor	x	0,3125	0,1833	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.665,13 €	3.657,65 €	5.211,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**160.534,66 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**12.842,77 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**173.377,43 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.700,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**209.077,43 €**
Sachwertfaktor	×	**0,85**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**177.715,82 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**44.000,00 €**
Sachwert	=	**133.715,82 €**
	rd.	**134.000,00 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf Basis der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	48,5 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	48,5	351,63
3	835,00	28,5	237,98
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 740,26 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		740,26 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	777,27 €/m² BGF
	rd.	777,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage angebaut

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage angebaut

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage extern

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage extern

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Anbau EG auf Garagendach, ca. 12m² mit Überdachung und Terrassenanteil	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (160.534,66 €) inkl. Hausanschlüssen, Stützwänden, Zugangstreppe mit Überdachung, Gartenhaus, Befestigungen usw.	12.842,77 €
Summe	12.842,77 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte			
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung, unterstellt	4	1,5	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren, unterstellt	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser), unterstellt	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage, unterstellt	2	0,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern, unterstellt	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen, unterstellt	2	0,5	0,0		

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,0	0,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1959 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970 nach unterstellten Modernisierungseinflüssen.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Garage angebaut

Das (gemäß Bauakte) ca. 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Aussenputz älter erneuert	4	2,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1959 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.
- Die Restnutzungsdauer der externen Garage wird sachverständige mit 10 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage des Marktberichts Landkreis Neunkirchen 2025 bestimmt, da der Ausschuß im Landkreis St. Wendel keine eigenen entsprechenden Ableitungen erstellt. Die regionalen Märkte sind n.E. des Sachverständigen vergleichbar.

5.1.1 ABLEITUNGSMODELL SACHWERTFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER:

Objektart	**Einfamilienhäuser freistehend, DHH, REH, RMH**	**Zweifamilienhäuser, freistehend DHH, REH, RMH, EFH mit Einliegerwohnung**
	Nach Lageklassen: (lagebezogenes Bodenwertniveau)	
	60 €/m², 80 €/m², 100 €/m², 120 €/m²	60 €/m², 80€/m², 100€/m², 120 €/m²
Nutzung:	i.d.R. unvermietet,	
Voraussetzungen	Kaufverträge aus den Jahren 2022 bis 2024 (aktuelle Verträge) Kein Erstverkauf aus Neubau, kein Neubau	
NHK-Modell:	Normalherstellungskosten (NHK) 2010 differenziert nach Unterkellerung, Geschosszahl, Geschosshöhe, Dachform, Massivbauweise, Standardstufe, freistehend oder angebaut, Anpassung an die Objektgröße (Korrekturfaktoren Sprengnetter)	
Bezugsgröße	Bruttogrundfläche nach DIN 277	
Besonders zu veranschlagende Bauteile/ Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren (in üblichem Umfang)	
BPI (Baupreisindex)	aktueller (quartalsweise) Index vom Statistischen Bundesamt (Deutschland insgesamt)	
GND (Gesamtnutzungsdauer)	80 Jahre Hauptgebäude, 60 Jahre Garage	
RND (Restnutzungsdauer)	GND – Alter Ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021	
Alterswertminderung	linear	
Außenanlagen:	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren (Ein- und Zweifamilienhaus: 3 % - 8 % des Sachwertes der baulichen Anlagen)	
Regionalisierungsfaktor	1,0	
Bodenwert:	Bodenrichtwert erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbetragsfrei sowie abgabenfrei nach KAG, lage- und größenangepasst	
boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	fiktiv schadensfreie Objekte, Objekte ohne besonderen Werteinfluss durch z. B. Grunddienstbarkeiten	
Rechenvorschrift Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$ k = Sachwertfaktor KP = Kaufpreis in Euro boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vSW = vorläufiger Sachwert in Euro	
Garagengebäude/ Nebengebäude:	sind im üblichen Umfang enthalten.	

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Vorl. SW. ca. 209.000€ -> SWF ca. 0,85 linear interpoliert

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Bewertungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungs-kosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen oder sachverständigen Einschätzungen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
• sichtbare Putz/Feuchteschäden Zugangstreppe, Fassadenschäden, Feuchtenachweis KG-Mauerwerk Nordgiebel, defekte Scheibe Zugangstür, Verwitterung Anbau EG, Putzschäden Geländestützwand Garage, usw, pauschal	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-24.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen Außenbewertung, pauschal -15% vom Gebäudewert	-24.000,00 €	
Summe		-44.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Bewertungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungs-kosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen oder sachverständigen Einschätzungen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	EG	82,00		6,50	533,00	6.396,00
	2	DG	47,70		7,00	333,90	4.006,80
Garage angebaut	3	PKW-Garage		1,00	-	50,00	600,00
Garage extern	4	PKW-Garage		1,00	-	50,00	600,00
Summe			129,70	2,00		966,90	11.602,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind online-Recherchen verschiedenen Verkaufsportalen, da kein Mietspiegel seitens des Landkreises/Kommune existiert.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.602,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.075,86 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.526,94 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,89 %** von **35.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**674,73 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.852,21 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,89 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer, auch für Garagen in wirtsch. Einheit	×	**19,778**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**155.301,01 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**191.001,01 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**191.001,01 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**44.000,00 €**
Ertragswert	=	**147.001,01 €**
	rd.	**147.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorliegenden Pläne durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ansatz, energetisch unsanierter Altbau unterstellt:

EG 82m² 6,50€/m²

DG 48m² 7,00€/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	129,70 m² × 14,00 €/m²	1.815,80 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		232,06 €
Summe			3.075,86 €

Liegenschaftszinssatz

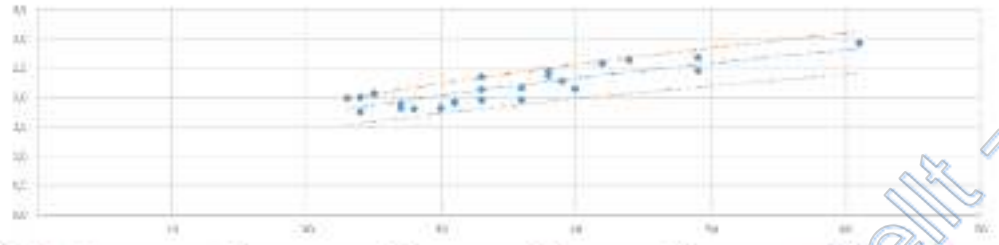
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Marktberichts Landkreis Neukirchen 2025 bestimmt.

5.2.1 ABLEITUNGSMODELL LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND WOHNUNGSEIGENTUM

Objektart:	**Zweifamilienhäuser freist., DHH, REH, RMH**	**Einfamilienhaus freist., DHH, REH, RMH**	**Wohnungseigentum**
Nutzung:	in der Regel Eigennutzung, unvermietet		
Voraussetzungen:	kein Erstverkauf aus Neubau Kaufverträge aus den Jahren 2022 bis 2024		
Bewirtschaftungskosten (BWK):	gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Hauptgebäude 80 Jahre, Garagen 60 Jahre (Nebengebäude)		
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021		
Roherträge:	marktüblich erzielbare Erträge aus Mieten		
Reinerträge:	Roherträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten		
Objektgröße:	Wohnfläche WF		
Bodenwert:	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) unter Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, lage- und größenangepasst		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	fiktive schadensfreie Objekte, Objekte ohne besonderen Werteinfluss durch z. B. Grunddienstbarkeiten		
Rechenvorschrift:	$$p = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} * \frac{G \pm boG}{KP \pm boG}$$ p = Liegenschaftszinssatz RE = Reinertrag KP = Kaufpreis boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale q = 1 + p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen G = Gebäudewert (Kaufpreis – Bodenwert)		
Garagen	Je Einzelgarage erfolgte i. d. R. ein Mietansatz von 30,00 – 50,00 Euro oder ein sachverständiger Zuschlag auf die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete des Wohnhauses. Die Garage ist in den Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen. Stellplätze wurden mit einem Mietansatz von 15,00-20,00 Euro angesetzt.		

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.2.1.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE ZWEIFAMILIENHÄUSER, EINFAMILIENHÄUSER MIT EINLIEGERWOHNUNG



RND in Jahren	20	30	40	50	60	70
max	1,95	2,29	2,56	2,80	3,01	3,20
	1,77	2,08	2,33	2,55	2,74	2,91
min	1,50	1,77	2,21	2,42	2,60	2,76

Den mittleren Liegenschaftszinssatzen wurde erstmals eine Spanne beigefugt.
In dieser Spanne befinden sich die nachbewerteten Kauffalle der Zweifamilienhäuser.
Die Liegenschaftszinssätze sind je nach Zustand des Gebaudes gutachterlich einzuschätzen.

Die Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung wurden im Schnitt +2 % bis +10% höher gehandelt als Zweifamilienhäuser. (ab 40 Jahren RND Faktor 0,98; bei 70 Jahren RND Faktor: 0,90)

Des Weiteren wurde ein Unterschied zwischen RMH, RH und freistehenden Hausern festgestellt.

Reihenmittelhäuser	5%	vom Mittelwert	Faktor 1,05
freistehende	-2%	vom Mittelwert	Faktor 0,98
Reihenendhäuser /DHH	4%	vom Mittelwert	Faktor 1,04

	Spanne		Mittelwert
Untersuchungszeitraum	2022	2024	2023
Kaufpreise	158.000,00 €	448.750,00 €	260.314,13 €
BRW Niveau	65 €/m²	220 €/m²	93 €/m²
GND	80		80
RND	23,00	61,00	33,73
WF	158 m²	289 m²	201 m²
fikt. Baujahre	1966	2004	1981
ASS	2,40	3,20	2,64
Nettokaltmiete	4,10 €/m²	7,00 €/m²	5,46 €/m²
Anzahl	30 geeignete Kaufverträge		
Bestimmtheitsmaß	r^2 =0,726896535		
Standardabweichung	0,28		

Grundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser sind 30 geeignete Kauffälle aus den Jahren 01.01.2022 bis 31.12.2024 (kein Erstverkauf, in der Regel unvermietet).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bei RND 25 J -> 1,93% x 0,98 (freistehend) = 1,89%

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **134.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **147.000,00 €**

ermittelt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,60 (b) = **0,60** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,90**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [134.000,00 € x 0,900 + 147.000,00 € x 0,600] ÷ 1,500 = rd. **139.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66629 Freisen, Wendalinusstrasse 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haupersweiler	1484	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Haupersweiler	6	6/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 **in AUSSENBEWERTUNG mit Sicherheitsabschlag** mit rd.

139.000 €

in Worten: einhundertneununddreissigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 13.01.2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus weichem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzanspruche werden ausgeschlossen. Die Haftung für einfaches, fahrlässiges Verschulden ist ausgeschlossen bei risikoreicher Arbeit, soweit nicht Personenschäden betroffen sind.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Haftungsausschluss:
Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten, keine technische Gebäudeuntersuchung und keine baurechtliche Prüfung. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dritten gegenüber entfaltet dieses Gutachten keinerlei Rechtswirkung. Jegliche Nutzung durch andere Personen als den Auftraggeber oder für andere Zwecke erfolgt ausschließlich auf eigenes Risiko. Der Sachverständige übernimmt hierfür ausdrücklich keine Haftung. Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen und Bewertungen beruhen auf den zum Bewertungsstichtag verfügbaren Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, insbesondere der vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelten Daten, wird keine Gewähr übernommen. Der ermittelte Verkehrswert stellt eine fachlich begründete, subjektive Einschätzung dar. Er ist keine Garantie, Zusicherung oder Gewährleistung, dass dieser Wert am Markt tatsächlich erzielt wird. Marktveränderungen nach dem Stichtag können den ermittelten Wert jederzeit beeinflussen.

Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, daß alle vorliegenden Dokumente, Pläne, Informationen, Genehmigungen, Nutzungen usw. Rechtsgültigkeit besitzen. Nachträgliche Abweichungen hiervon erfordern eine Überarbeitung des Gutachtens.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Weitergabe an Dritte ist untersagt! Daten zur Verkäuflichkeit

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Freisen, Wendalinusstrasse 3**
Flur **6** Flurstücksnummer **6/2** Wertermittlungsstichtag: **01.12.2025**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	29,26	1.220,00	35.700,00
		Summe:	29,26	1.220,00	35.700,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		303,70	129,70	1959	80	25
Gesamtfläche	Garage angebaut		21,70		1959	60	11
Gesamtfläche	Garage extern		34,00		1975	60	10

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	11.602,80	3.075,86 € (26,51 %)	1,89	0,85

Relative Werte

relativer Bodenwert:	275,25 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-339,24 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.071,70 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**11,98**
Verkehrswert/Reinertrag:	**16,30**

Ergebnisse

Ertragswert:	147.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	134.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**139.000,00 € in Aussenbewertung**
Wertermittlungsstichtag	01.12.2025

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 07.01.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Anlage 5: Objektfotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ungefähre Grenzmaße

ungefähre Aussenmaße der rückwärtigen Garage

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

BGF-Ermittlung:

KG	10,34 x 10,55 – 1,20 x 4,70 =	103,5m²
EG	10,34 x 10,55 – 1,20 x 4,70 =	103,5m²
DG	10,34 x 9,35 =	96,7m²
BGF		**303,7m²**

Garage angebaut:

BGF	3,15 x 6,90 =	**21,7m²**

Garage extern nach Luftbild: **34m²**

Wohnfläche EG:

Schlafen	4,20 x 3,85 – 3% =	15,7m²
Wohnen	5,02 x 5,05 – 1,20 x 0,38 – 0,4 x 0,4 – 3% =	24,0m²
Wohnküche	4,25 x 3,40 – 0,4 x 0,4 – 3% =	13,9m²
Küche	1,80 x 2,35 – 3% =	4,1m²
Diele	3,67 x 1,30 + 1,40 x 0,5 – 3% =	5,3m²
Bad	1,75 x 2,85 – 3% =	4,8m²
Anbau auf Garage	ca. 3,00 x 4,00 =	12,0m²
Terrasse Garage	ca. 3,00 x 2,90 x 0,25 =	2,2m²
Summe EG		**82,0m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wohnfläche DG:

Kniestock nach Grüneintrag Plan **0,65m**, Dachneigung 40°

a= 1,35/tan 40°, a= 1,61m Abstand 2,00m Höhenlinie von Innenkante Kniestock

a= 0,35/tan 40°, a = 0,42 Abstand 1,00m Höhenlinie

Schlafen	4,20 x 3,56 – 1,19 x 4,20 x 0,5 – 3% =	12,1m²
Wohnen	5,02 x 3,56 – 1,19 x 5,02 x 0,5 – 0,5 x 0,5 – 3% =	14,2m²
Wohnküche	3,40 x 3,83 – 1,19 x 3,40 x 0,5 – 3% =	10,7m²
Abstellraum	1,80 x 2,43 – 1,19 x 1,80 x 0,5 – 0,5 x 0,5 – 3% =	3,0m²
Bad	1,75 x 2,43 – 1,19 x 1,75 x 0,5 – 3% =	3,1m²
Diele	1,30 x 3,67 – 3% =	4,6m²
Summe DG		**47,7m²**



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

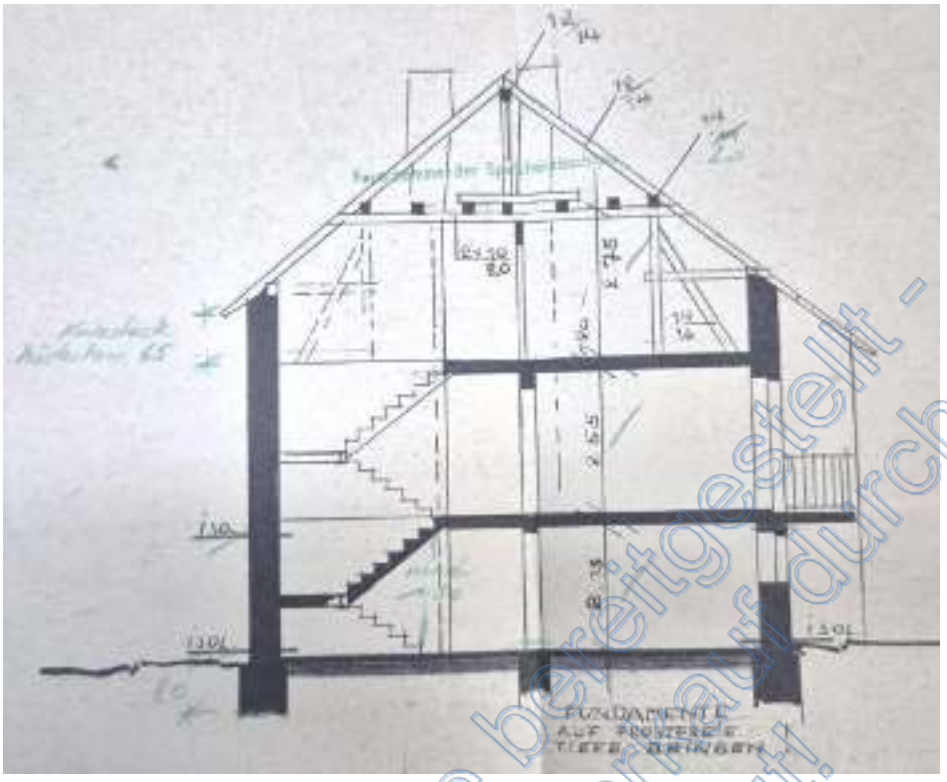


Ansicht Süd

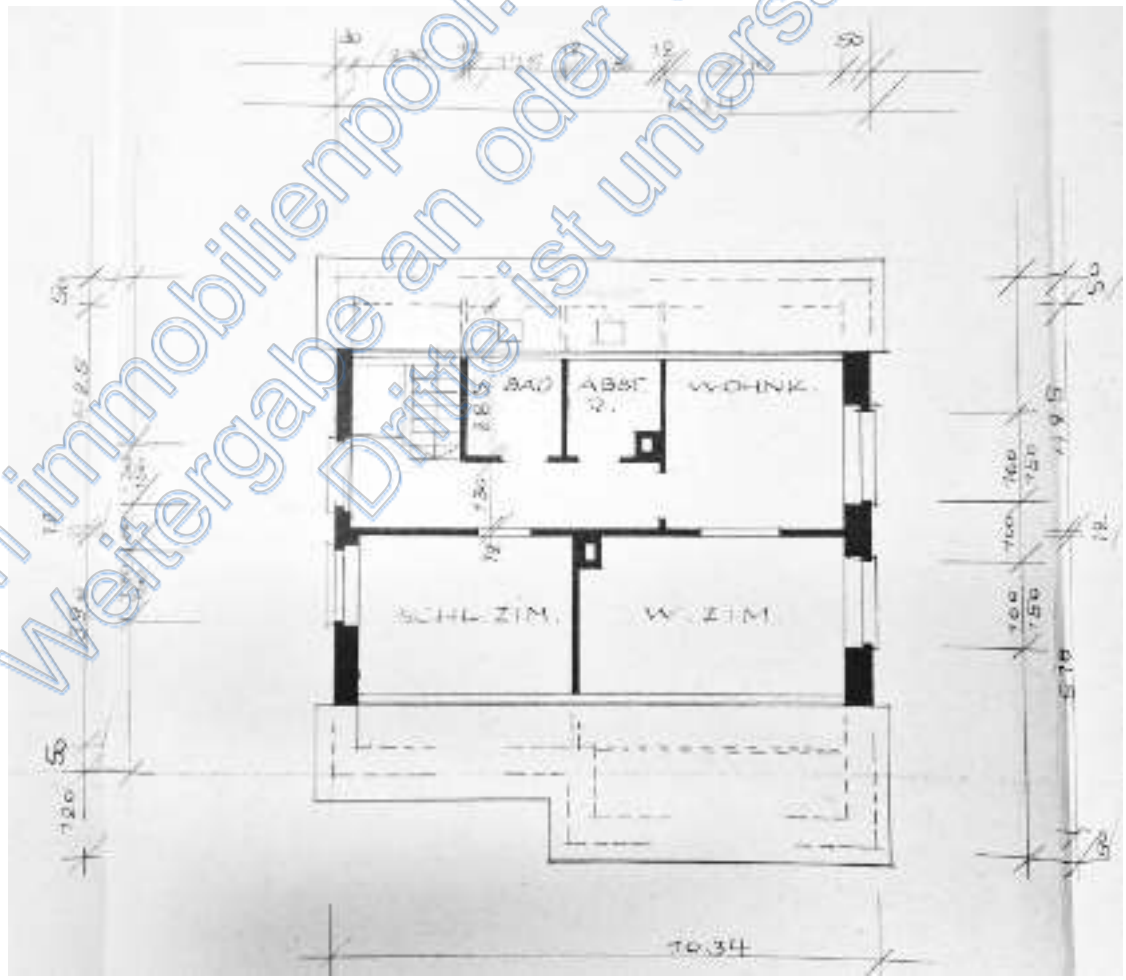


Ansicht West

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

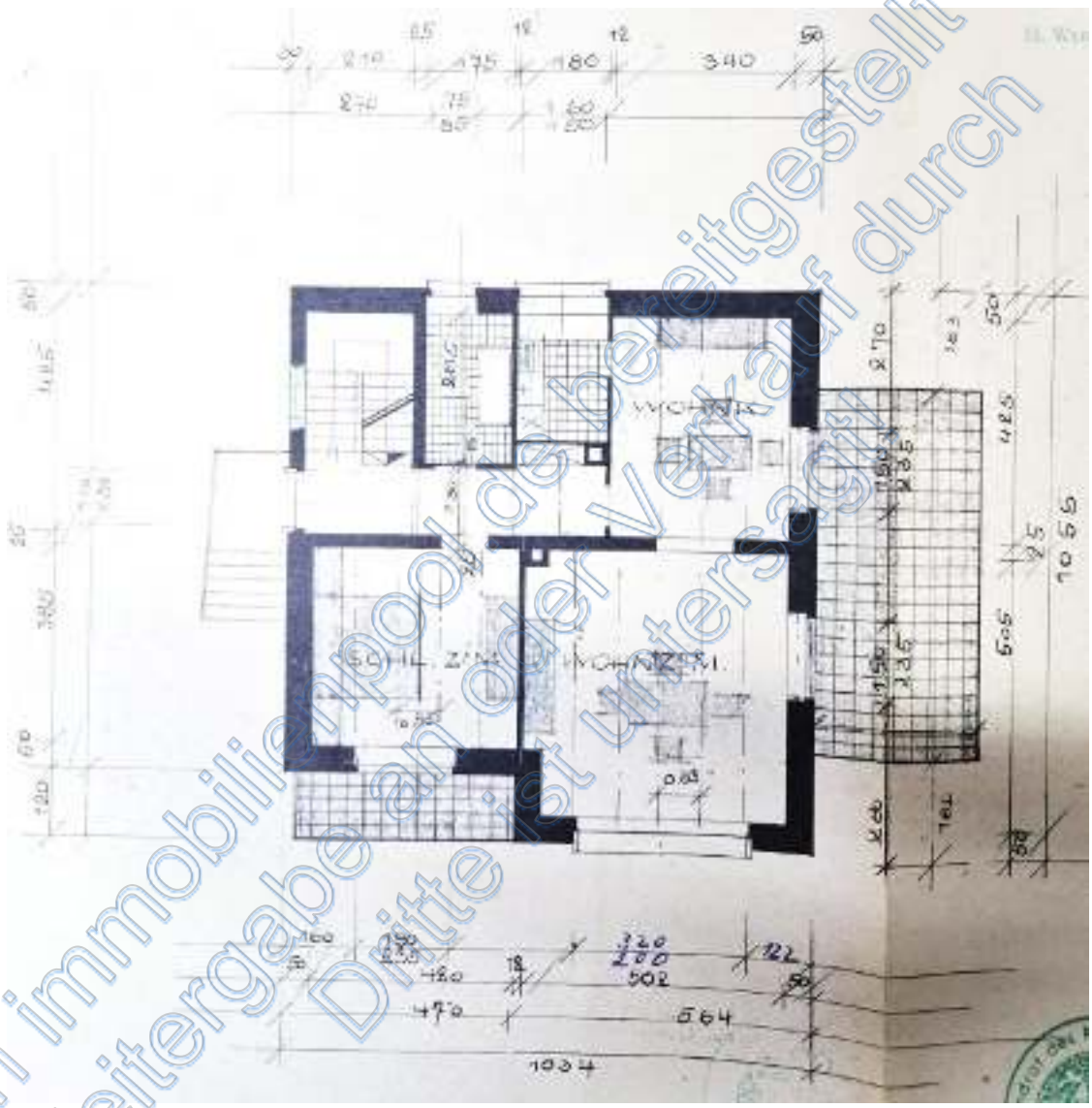


Querschnitt



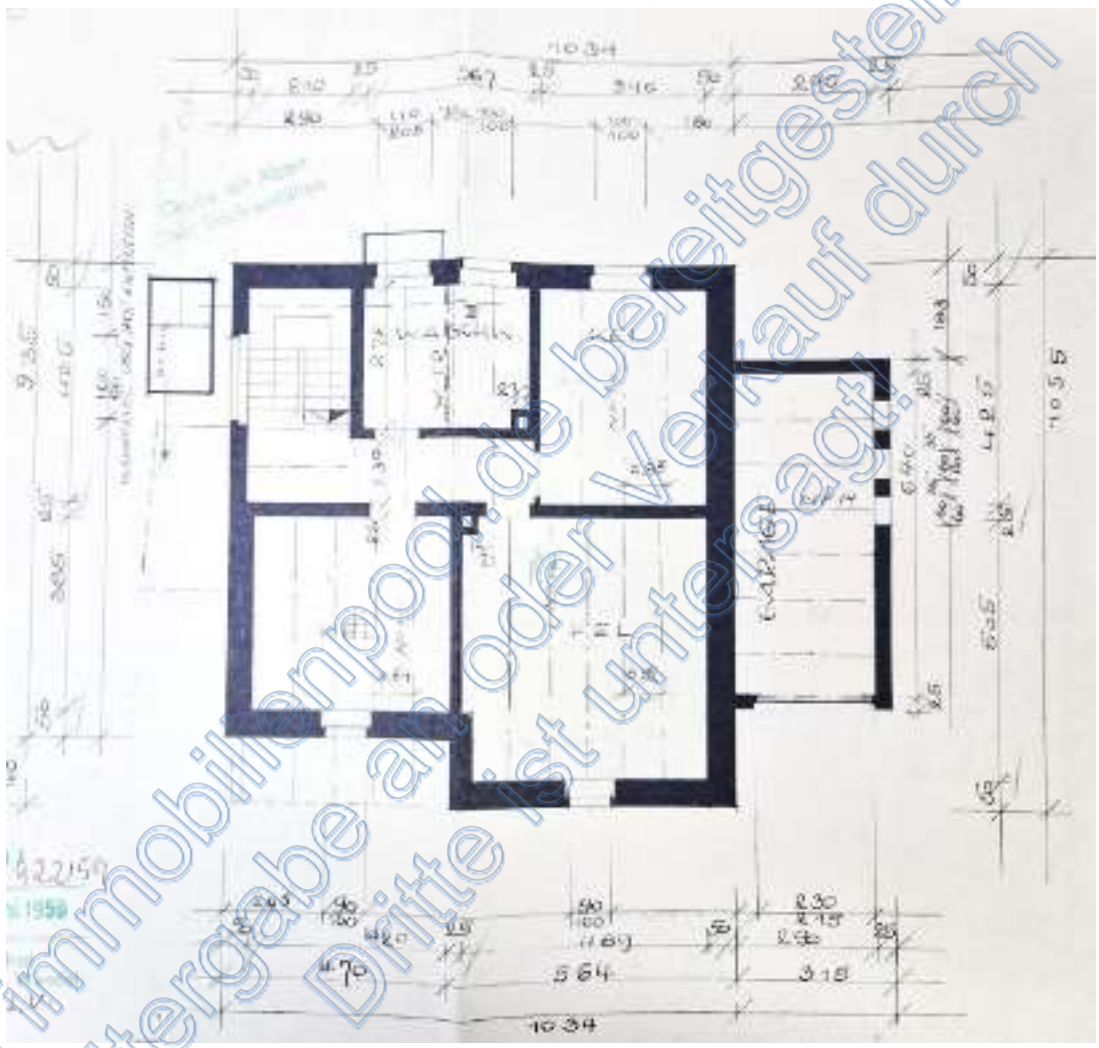
Dachgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Erdgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Kellergeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 6



Ansicht Nordwest mit Hauseigang



Erhebliche Feuchte/Putzschäden an Zugangstreppe

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 6



Erhebliche Feuchte/Putzschäden an KG-Giebel Nord



Induktiver Feuchtenachweis Giebel Nord KG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 6



Teilweise defekte Hauseingangstür



Ansicht Südwest

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 6



Detail Garage mit Überbau, erhebliche Verwitterung der Holzkonstruktion



Ansicht Südost

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 6



Ansicht externe Garage ohne Katastereintrag



Detail Fenster

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 6



Detail Dachdeckung und Kaminkopf



Gartenbereich Ost mit Gartenhaus

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt.